

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decret/2022/06/03/2022015076/justel>

Dossier numéro : 2022-06-03/17

Titre

3 JUIN 2022. - Décret portant diverses mesures relatives à la restructuration du domaine politique du Logement

Source : AUTORITE FLAMANDE

Publication : Moniteur belge du 12-07-2022 page : 55555

Entrée en vigueur : indéterminée

Table des matières

[CHAPITRE 1.](#) - Dispositions générales

Art. 1-2

[CHAPITRE 2.](#) - Transfert de missions de la VMSW au service chargé par le Gouvernement flamand de la politique du logement

Art. 3-5

[CHAPITRE 3.](#) - Transfert des prêts sociaux spéciaux de la VMSW au VWF

Art. 6

[CHAPITRE 4.](#) - Dissolution du Fonds de Garantie du Logement

Art. 7

[CHAPITRE 5.](#) - Dissolution du Fonds flamand de Financement de la Politique foncière et du Logement pour le Brabant flamand

Art. 8

[CHAPITRE 6.](#) - Modification du décret du 29 juin 2007 contenant diverses mesures d'accompagnement de l'ajustement du budget 2007

Art. 9

[CHAPITRE 7.](#) - Modification du décret du 31 janvier 2014 attribuant à la Province du Brabant flamand la compétence relative à la conduite d'une politique foncière et du logement spécifique et d'une politique d'aide sociale et d'infrastructure de santé spécifique pour le Brabant flamand

Art. 10

[CHAPITRE 8.](#) - Modifications du Code flamand du Logement de 2021

Art. 11-62

[CHAPITRE 9.](#) - Modifications du décret du 9 juillet 2021 modifiant divers décrets relatifs au logement

Art. 63-64

Texte

[CHAPITRE 1.](#) - Dispositions générales

Article [1er](#). Le présent décret règle une matière régionale.

[Art. 2.](#) Dans le présent décret, on entend par :

1° VMSW : la " Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen " (Société flamande du Logement social) visée à l'article 4.7 du Code flamand du Logement de 2021, ou son ayant droit ;

2° VWF : le " Vlaams Woningfonds " (Fonds flamand du Logement), visé à l'article 4.60 du Code flamand du Logement de 2021.

[CHAPITRE 2.](#) - Transfert de missions de la VMSW au service chargé par le Gouvernement flamand de la politique du logement

[Art. 3.](#) Les missions de la VMSW visées à l'article 4.13, § 1, à l'exception du soutien dans le domaine financier et des TIC, § 2, l'article 4.17, alinéa 1, 7° à 10°, l'article 4.19, 4.45, § 7, alinéa 5, l'article 5.92/1, § 8, l'article 5.106/1, § 8, et l'article 6.3/1, § 8, du Code flamand du Logement de 2021, tels qu'en vigueur avant l'entrée en vigueur du présent article, sont transférés au service chargé par le Gouvernement flamand de la politique du logement.

En vertu du transfert visé à l'alinéa 1, la Région flamande devient le successeur légal de la VMSW pour les missions transférées et assume les droits, obligations et pouvoirs de la VMSW en ce qui concerne les missions transférées à compter du transfert.

[Art. 4.](#) Le transfert visé à l'article 3 a lieu à la date fixée par le Gouvernement flamand.

Le Gouvernement flamand règle la procédure et les conséquences du transfert à la valeur comptable des biens patrimoniaux, droits et obligations de la VMSW au service chargé par le Gouvernement flamand de la politique du logement, qui sont liés aux missions à transférer. Le Gouvernement flamand détermine de quelle manière et à partir de quelle date ces transferts deviennent opposables aux tiers.

[Art. 5.](#) Le Gouvernement flamand prend les mesures nécessaires au transfert du personnel de la VMSW au service chargé par le Gouvernement flamand de la politique du logement.

Les membres du personnel de la VMSW qui sont transférés au service chargé par le Gouvernement flamand de la politique du logement conservent tous les droits dont ils bénéficiaient à la VMSW en matière d'ancienneté, de pension et de rémunération.

[CHAPITRE 3.](#) - Transfert des prêts sociaux spéciaux de la VMSW au VWF

[Art. 6.](#) Les prêts sociaux spéciaux de la VMSW, y compris les dossiers et archives associés sous forme physique ou numérique, sont transférés au VWF sans préjudice des droits et obligations associés.

Sans préjudice de l'application de l'article III.18 du décret de gouvernance, la Région flamande est autorisée à participer au VWF dans le cadre du transfert visé à l'alinéa 1.

Le VWF devient le successeur légal de la VMSW pour les prêts sociaux spéciaux transférés conformément à l'alinéa 1. Dès le transfert, le VWF est subrogé dans les droits et obligations de la VMSW pour les prêts sociaux spéciaux transférés.

[CHAPITRE 4.](#) - Dissolution du Fonds de Garantie du Logement

[Art. 7.](#) Le Fonds de Garantie du Logement visé à l'article 5.5 du Code flamand du Logement de 2021, est dissous.

La dissolution visée à l'alinéa 1 est une dissolution sans liquidation par laquelle l'ensemble du patrimoine, toutes les missions, droits et obligations du Fonds de Garantie du Logement sont transférés à la VMSW.

La VMSW est le successeur légal du Fonds de Garantie du Logement et est subrogée dans ses droits et obligations.

Les transferts visés à l'alinéa 2, auront lieu à la date fixée par le Gouvernement flamand.

Le Gouvernement flamand règle la procédure et les conséquences des transferts visés à l'alinéa 2. Le Gouvernement flamand détermine de quelle manière et à partir de quelle date ces transferts deviennent opposables aux tiers.

[CHAPITRE 5.](#) - Dissolution du Fonds flamand de Financement de la Politique foncière et du Logement pour le Brabant flamand

[Art. 8.](#) Le Fonds flamand de Financement de la Politique foncière et du Logement pour le Brabant flamand visé à l'article 5.11 du Code flamand du Logement de 2021, est dissous.

La dissolution visée à l'alinéa 1 est une dissolution sans liquidation par laquelle toutes les missions, droits et obligations du Fonds flamand de Financement de la Politique foncière et du Logement pour le Brabant flamand sont transférés à la VMSW.

La VMSW est le successeur légal du Fonds flamand de Financement de la Politique foncière et du Logement pour le Brabant flamand et est subrogée dans ses droits et obligations.

Le Gouvernement flamand règle la procédure et les conséquences des transferts visés à l'alinéa 2 Le Gouvernement flamand fixe la date à laquelle les transferts visés à l'alinéa 2 ont lieu, ainsi que la manière et la date à laquelle ces transferts deviennent opposables aux tiers.

[CHAPITRE 6.](#) - Modification du décret du 29 juin 2007 contenant diverses mesures d'accompagnement de l'ajustement du budget 2007

[Art. 9.](#) Dans l'article 19, § 1, alinéa 2, du décret du 29 juin 2007 contenant diverses mesures d'accompagnement de l'ajustement du budget 2007, remplacé par le décret du 4 mai 2016 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand 17 juillet 2020 et le décret du 18 décembre 2020, les mots " en application des " sont remplacés par le membre de phrase " en vertu de l'article 1.8. ".

[CHAPITRE 7.](#) - Modification du décret du 31 janvier 2014 attribuant à la Province du Brabant flamand la compétence relative à la conduite d'une politique foncière et du logement spécifique et d'une politique d'aide sociale et d'infrastructure de santé spécifique pour le Brabant flamand

[Art. 10.](#) A l'article 7/1 du décret du 31 janvier 2014 attribuant à la Province du Brabant flamand la compétence relative à la conduite d'une politique foncière et du logement spécifique et d'une politique d'aide sociale et d'infrastructure de santé spécifique pour le Brabant flamand, inséré par le décret du 22 décembre 2017 et modifié par l'arrêté du 17 juillet 2020, le membre de phrase " 5.15 " est remplacé par le membre de phrase " 4.15, § 1, alinéa 4, ".

[CHAPITRE 8.](#) - Modifications du Code flamand du Logement de 2021

[Art. 11.](#) A l'article 1.3, § 1, alinéa 1, 45°, du Code flamand du Logement de 2021, les modifications suivantes sont apportées :

1° le point a) est remplacé par ce qui suit :

" a) un commissaire du Service flamand des Impôts qui est compétent pour les estimations ; " ;

2° le point b) est abrogé ;

3° le point e) est remplacé par ce qui suit :

" e) un fonctionnaire autorisé par le service chargé par le Gouvernement flamand de la politique du logement, si ce service n'est pas lui-même partie à la transaction immobilière pour laquelle le rapport d'estimation est établi ; ".

[Art. 12.](#) Les modifications suivantes sont apportées à l'article 2.22 du même code :

1° au paragraphe 1, alinéa 3, le membre de phrase " , après avis de la VMSW, chargée conformément à l'article 4.13 de l'exécution du programme d'investissement. " est supprimé ;

2° il est ajouté un paragraphe 2 et un paragraphe 3, rédigés comme suit :

" § 2. En exécution du programme d'investissement visé au paragraphe 1, l'entité chargée par le Gouvernement flamand de soutenir la politique locale du logement établit périodiquement une planification pluriannuelle et une planification à court terme. Au moins 30% de la planification à court terme concerne la rénovation ou la construction de remplacement de logements locatifs sociaux, ou l'amélioration ou l'adaptation de logements locatifs sociaux. La planification à court terme doit notamment porter une attention particulière aux projets mixtes.

Le Gouvernement flamand fixe une procédure pour l'approbation de la planification à long terme et à court terme visée à l'alinéa 1. L'engagement des organisations de logement social et des communes est le point de départ.

Une commission d'évaluation est créée. La commission d'évaluation statue sur l'inclusion d'opérations dans la planification pluriannuelle et la planification à court terme, sur la suppression d'opérations des planifications précitées et sur le budget minimum pour le lancement d'un appel tel que visé au paragraphe 3. Le Gouvernement flamand précise les modalités pour la composition, l'organisation et le fonctionnement de la commission d'évaluation.

§ 3. L'entité chargée par le Gouvernement flamand de soutenir la politique locale du logement lance périodiquement des appels aux acteurs privés pour qu'ils soumettent des propositions de projet pour la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logements acquisitifs sociaux conformément aux normes de prix et de qualité qui s'appliquent aux sociétés de logement. ".

[Art. 13.](#) A l'article 2.23, § 1, alinéa 2, 1°, du même code, le membre de phrase " , § 1, alinéa premier " est abrogé.

[Art. 14.](#) A l'article 2.32, § 2, alinéa 1, 4°, du même code, modifié par le décret du 9 juillet 2021, le membre de

phrase " § 1, premier alinéa, § 1, " est abrogé.

[Art. 15.](#) A l'article 4.1/1, alinéa 1, du même code, inséré par le décret du 9 juillet 2021, le membre de phrase " § 1, alinéa 1, " est abrogé.

[Art. 16.](#) A l'article 4.2 du même code, les modifications suivantes sont apportées :

1° aux paragraphes 1 et 2, les mots " la VMSW " sont chaque fois remplacés par les mots " le service chargé par le Gouvernement flamand de la politique du logement " ;

2° il est inséré un paragraphe 3, rédigé comme suit :

" § 3. Le service chargé par le Gouvernement flamand de la politique du logement évalue la conformité aux normes de prix et de qualité applicables aux sociétés de logement social des logements créés par des acteurs privés dans le cadre d'un contrat de vente-achat avec une société de logement social qui, après leur reprise, louera les logements comme logements locatifs sociaux ou les cédera comme logements acquisitifs sociaux. ".

[Art. 17.](#) A l'article 4.5, alinéa 1, du même Code, le point 4° est remplacé par ce qui suit :

" 4° un fonctionnaire autorisé par le service chargé par le Gouvernement flamand de la politique du logement, lorsque ce service n'est pas lui-même partie à la transaction immobilière pour laquelle le rapport d'expertise est établi. ".

[Art. 18.](#) L'article 4,6 du même code est complété par un alinéa 2, rédigé comme suit :

" Il est créé une base de données contenant des informations sur les prestations des organisations de logement social et d'autres instances agréées par le Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand définit le but, le contenu, la consultation, l'utilisation et l'obtention des données traitées de la base de données. ".

[Art. 19.](#) A l'article 4.7 du même code, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 3, les mots " du Code des Sociétés " est remplacé par les mots " du Code des sociétés et associations " ;

2° l'alinéa 4 est remplacé par ce qui suit :

" La Région flamande dispose à tout moment de l'intégralité du capital de la VMSW. ".

[Art. 20.](#) L'article 4.8 du même Code est remplacé par ce qui suit :

" Art. 4.8. La VMSW est administrée par un conseil d'administration Le conseil d'administration compte au trois membres dont un président. Par dérogation aux articles III.10 et III.44 du décret de gouvernance du 7 décembre 2018, le conseil d'administration est composé, de droit et pour une durée indéterminée, des membres suivants :

1° le fonctionnaire dirigeant du service chargé par le Gouvernement flamand de la politique du logement. Il est le président ;

2° deux membres du personnel du service chargé par le Gouvernement flamand de la politique du logement. Le Gouvernement flamand définit le profil de fonction de ces membre du personnel.

Les membres du conseil d'administration ne reçoivent aucune rémunération pour leurs mandats de membres du conseil d'administration.

Par dérogation à l'article III.40 du décret gouvernance du 7 décembre 2018, aucun administrateur indépendant ne sera nommé au conseil d'administration de la VMSW.

Sans préjudice de l'application de l'article III.12 du Décret de gouvernance du 7 décembre 2018, le mandat d'administrateur est incompatible avec la qualité de président, d'administrateur ou de titulaire d'une fonction de direction dans une autre organisation de logement social.

Sauf si la loi, le décret ou les statuts l'excluent, le conseil d'administration peut déléguer ses pouvoirs à un ou plusieurs de ses membres ou aux membres du personnel du service chargé par le Gouvernement flamand de la politique du logement, qui exécuteront les missions de la VMSW conformément à l'article 4.9 du présent code.

Par dérogation à l'article III.9 du Décret de gouvernance du 7 décembre 2018, il n'est pas procédé à la nomination d'un administrateur délégué ou d'un chef de l'agence. ".

[Art. 21.](#) L'article 4.9 du même Code est remplacé par ce qui suit :

" Art. 4.9. Le service chargé par le Gouvernement flamand de la politique du logement exécute les missions confiées à la VMSW par ou en exécution du présent Code ou d'autres décrets.

Par dérogation à l'article III.61, § 1, du décret de gouvernance du 7 décembre 2018, le Gouvernement flamand adopte, sur proposition du chef du service chargé par le Gouvernement flamand de la politique du logement, un plan d'entreprise commun à ce service et à la VMSW.

Par dérogation à l'article III.62, alinéa 1, du décret de gouvernance du 7 décembre 2018, un rapport annuel sur la mise en oeuvre du plan d'entreprise est établi conformément à l'alinéa 2. ".

[Art. 22.](#) L'article 4.13 du même code est remplacé par ce qui suit :

" Art. 4.13. La VMSW est chargée de l'exécution du programme d'investissement visé à l'article 2.22, § . 1. A cette fin, elle soutient les organisations de logement social, les communes, les partenariats intercommunaux, les CPAS et les associations d'aide sociale, dans la réalisation des projets de logement social et dans la gestion de leur patrimoine de logement, axée sur la qualité et les coûts, pour autant que les acteurs précités tiennent compte dans leur fonctionnement des objectifs particuliers de la politique du logement mentionnés à l'article 1.6. ".

[Art. 23.](#) L'article 4.15 du même code est remplacé par ce qui suit :

" Art. 4.15. § 1. La VMSW a pour mission d'accorder, en vue de la réalisation de la politique foncière et du logement dans le Brabant flamand, des prêts sans intérêts à Vlabinvest apb, créé par l'article 1 de l'arrêté du conseil provincial du Brabant flamand du 22 octobre 2013.

Vlabinvest apb utilise les prêts visés à l'alinéa 1 exclusivement pour la réalisation de sa mission, telle que visée à l'article 3 de l'arrêté du conseil provincial du Brabant flamand du 22 octobre 2013, et ce, des manières suivantes :

- 1° pour le financement des opérations de construction réalisées par Vlabinvest apb de sa propre initiative.
- 2° pour l'octroi de prêts destinés au financement d'opérations de construction aux initiateurs, notamment :
 - a) une société de logement ;
 - b) une commune ou un partenariat intercommunal ;
 - c) un CPAS ou une association telle que visée à la partie 3, titre 4, chapitre 2, du décret du 22 décembre 2017 sur l'administration locale ;
 - d) le VWF ;
 - e) la province du Brabant flamand.

Le Gouvernement flamand fixe les autres conditions générales dans lesquelles les prêts visés à l'alinéa 1 sont octroyés à Vlabinvest apb.

La VMSW verse les intérêts reçus des prêts accordés, avant le 1 janvier 2014, par le Fonds d'Investissement pour la Politique foncière et du Logement au Brabant flamand, et qu'elle reçoit dans la courant d'une année civile, en tant que subvention à Vlabinvest apb le 31 décembre de la même année civile.

La VMSW peut soutenir Vlabinvest apb dans l'évaluation des opérations de construction à financer visées à l'alinéa 2, et peut en échange convenir d'une indemnité. Le VMSW peut utiliser cette indemnité pour ses frais de fonctionnement.

§ 2. Pour l'octroi de prêts sans intérêt à Vlabinvest apb, visé au paragraphe 1, alinéa 1, une autorisation d'engagement est inscrite chaque année au budget général des dépenses, qui est limitée à la somme de :

1° l'autorisation d'engagement annuel et forfaitaire de 3.856.000 euros, à partir de l'année budgétaire 2021, à adapter annuellement au moins avec les paramètres d'indexation appliqués dans le budget de la Région flamande ;

2° une autorisation d'engagement variable à concurrence de la somme des remboursements reçus des prêts :

- a) accordée aux initiateurs avant le 1 janvier 2014 par le Fonds d'investissement pour la Politique foncière et du logement du Brabant flamand, à l'exception des intérêts dus sur ces prêts ;

b) accordée à Vlabinvest apb à partir du 1 janvier 2014 par le Fonds flamand de Financement de la Politique foncière et du Logement pour le Brabant flamand ;

c) accordée à Vlabinvest apb par la VMSW en application du présent article ;

3° la partie restante, au 31 décembre de l'année budgétaire précédente, du solde non imposé converti en autorisation d'engagement des moyens non utilisés par le Fonds flamand de Financement de la Politique foncière et du Logement pour le Brabant flamand au 31 décembre 2022. Le solde non imposé des moyens non utilisés comprend les moyens liquides et les dotations encore exigibles, ainsi que les autres recettes et dépenses réelles imputées à l'exécution budgétaire pour l'exercice 2022, mais qui, à la fin 2022, doivent encore être payées, moins la partie non encore prélevée des prêts octroyés par contrat avant le 1 janvier 2023 ;

4° le solde non utilisé des autorisations d'engagement de l'exercice précédent visé aux points 1° et 2°. "

[Art. 24.](#) L'article 4.17 du même code, modifié par le décret du 9 juillet 2021, est remplacé par ce qui suit :

" Art. 4.17. La VMSW a les tâches suivantes :

1° prendre en charge les activités TIC liées aux tâches de la VMSW ;

2° assurer la gestion des moyens financiers des sociétés de logement qui ne sont pas nécessaires à leur fonctionnement quotidien, conformément à un règlement fixé par le Gouvernement flamand après concertation avec la VMSW et les sociétés de logement ;

3° aménager des infrastructures de logement tel que visé à l'article 5.23 ;

4° réaliser elle-même des projets de logement qui soit son innovateurs ou expérimentaux, soit, nécessaires à l'exécution du programme d'investissement visé à l'article 2.22, § 1, à défaut d'initiatives d'acteurs tels que visés à l'article 4.13 ou d'initiateurs tels que visés à l'article 5.29 ;

5° mettre en oeuvre des mesures de politique foncière jugées nécessaires pour maintenir ou promouvoir un logement de haute qualité dans les zones à déterminer par le Gouvernement flamand ;

Le Gouvernement flamand définit la notion de " mesures de politique foncière jugées nécessaires pour maintenir ou promouvoir un logement de haute qualité ", mentionnée à l'alinéa 1, 5°. "

[Art. 25.](#) L'article 4.19 du même code, modifié par le décret du 9 juillet 2021, est remplacé par ce qui suit :

" Art. 4.19. La VMSW gère les projets lancés par le Fonds de Garantie du Logement avant le 1 janvier 2020.

Dans ce cadre, la VMSW a les missions suivantes :

1° payer les arriérés de loyer pour des logements aux conditions à déterminer par le Gouvernement flamand ;

2° payer les loyers en cas d'inoccupation pour des logements aux conditions à déterminer par le Gouvernement flamand ;

3° le financement des travaux, notamment des travaux d'infrastructure, la viabilisation de parcelles, la création de structures communautaires et de centres de quartier, y compris tous les actes y afférents, pour autant qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet de logement aux conditions à déterminer par le Gouvernement flamand ;

4° l'acquisition de droits réels sur des terrains ou autres biens immeubles sur lesquels un initiateur construit